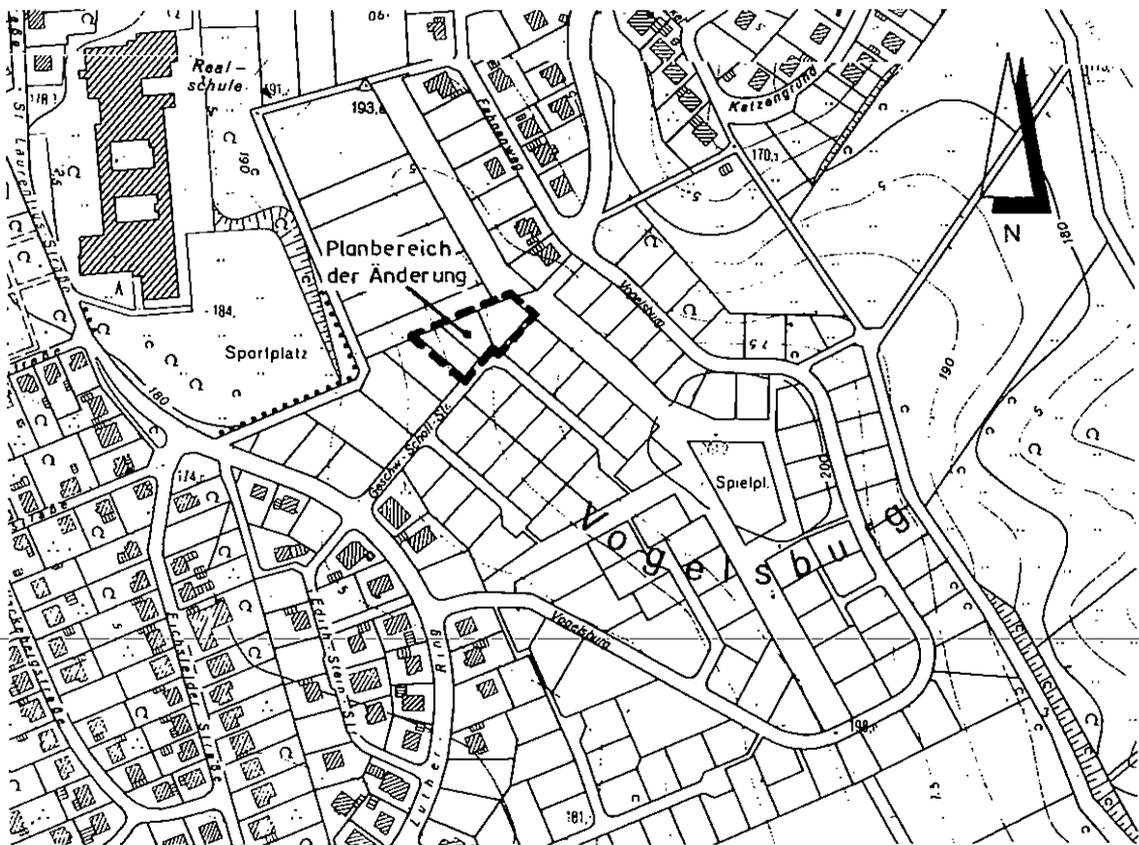


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 29.5.1997	gem. § 13 (1) BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 12 BauGB

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "VOGELSBURG" 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 (1) BAUGB)



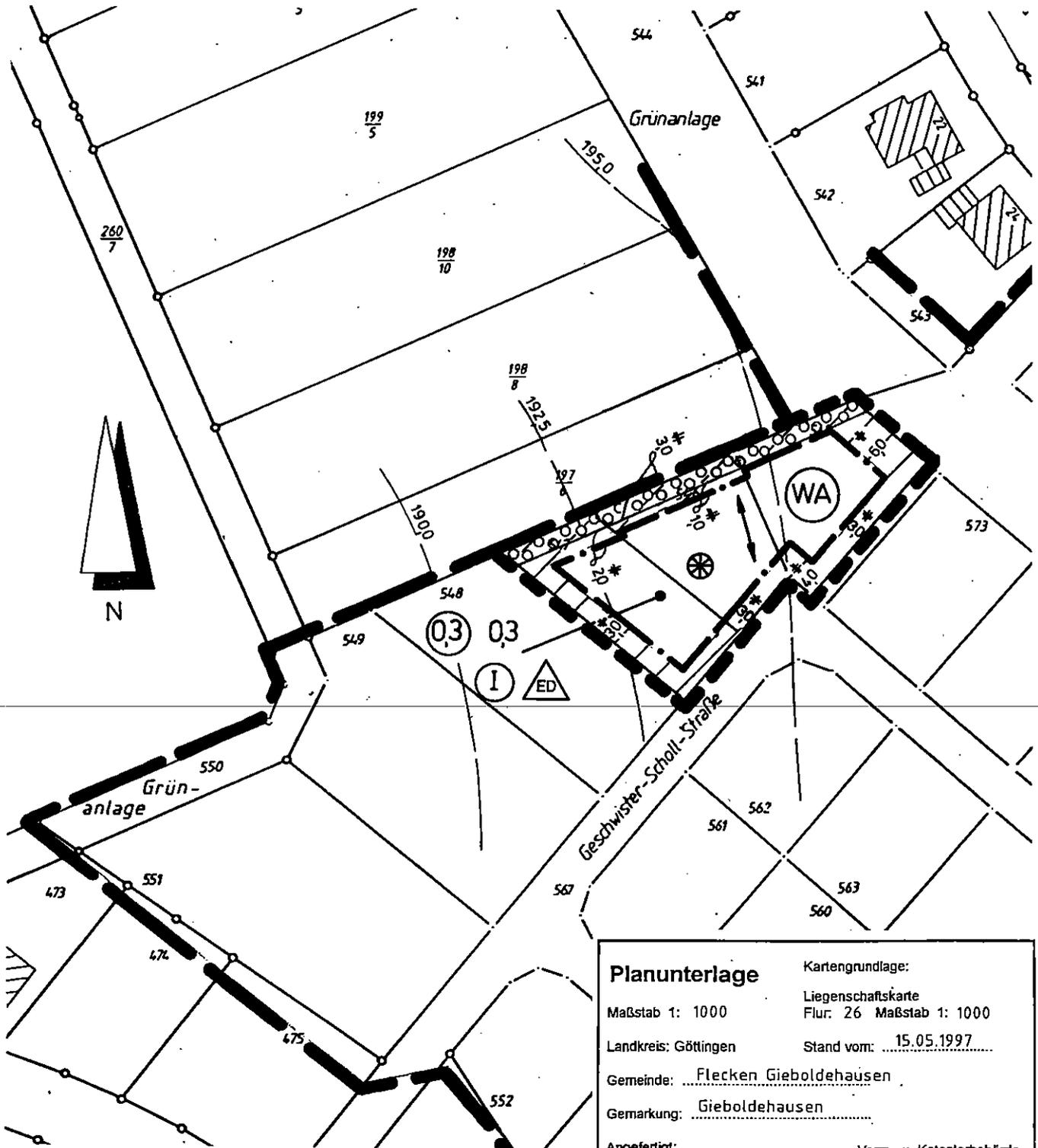
Ausschnitt aus der DGK 5 4427 Fortführungsstand: 1996

Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 16.05.1997

Az: VAB 1112/97

Herausgeber: Verm.- u. Katasterbehörde Südniedersachsen
- Katasteramt Göttingen -

Bebauungsplan Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Vogelsburg"
1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB)



Planunterlage	Kartengrundlage:
Maßstab 1: 1000	Liegenschaftskarte
Landkreis: Göttingen	Flur: 26 Maßstab 1: 1000
Gemeinde: Flecken Gieboldehausen	Stand vom: 15.05.1997
Gemarkung: Gieboldehausen	
Angefertigt:	Verm.- u. Katasterbehörde
Göttingen, den 16.05.1997	Südniedersachsen
Aktenzeichen: VAB 1112/97	Katasteramt Göttingen
	im Auftrage:
	<i>[Signature]</i>
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187)	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3, 6 und 8)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschoßflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse



zwingend
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB- §§ 22 und 23 BauNVO)



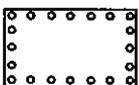
Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

----- Baugrenze

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS- NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschosß als Untergeschoß zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und die Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.
 2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in den mit  gekennzeichneten Bereichen hochwachsende Laubbäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für je angefangene 15 m Pflanzstreifenlänge sind 1 Laubbaum I. oder II. Größenordnung und 3 Großsträucher (Laubsträucher) anzupflanzen und zu erhalten. Wahlweise sind für Bäume I. und II. Größenordnung auch Obsthochstämme zulässig.
 3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je 500 m² angefangene Grundstücksgröße (Allgemeines Wohngebiet) 1 Laubbaum I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten. Wahlweise sind für Bäume I. und II. Größenordnung auch Obsthochstämme zulässig.
 4. Trifft für die Änderung nicht zu.
 5. Trifft für die Änderung nicht zu.
 6. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.
-
- 7.1 Trifft für die Änderung nicht zu.
 - 7.2 Trifft für die Änderung nicht zu.
 - 7.3 Trifft für die Änderung nicht zu.
 - 7.4 Trifft für die Änderung nicht zu.
 8. Gemäß § 18 BauNVO darf im Baugebiet die Höhe der baulichen Anlagen 209 m über NN nicht überschreiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(gemäß §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Dachform

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

§ 2 Dachneigung

Die Dachneigung darf im mit  gekennzeichneten Bereich 20° - 35° betragen.

Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

§ 3 Dachfarben

Für die Dacheindeckung sind nur Dachpfannen mit folgenden Farbtönen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blutrot
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot

§ 4 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung () der zulässigen Gebäude ist parallel zum Hang anzuordnen. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen. Abweichungen von der Parallelität zum Hang sind maximal von 35° jeweils in beiden Richtungen zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat des Flecken die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden/nebenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den folgenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Gieboldehausen, den 03.Sep.1997

Siegel

gez. Grobecker
Bürgermeister

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ des Flecken hat in seiner Sitzung am 16.06.1997 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. ⁶⁾ Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den 03. Sep. 1997

Siegel

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5/1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Katasteramt Göttingen, den 13. Aug.1997

Siegel

Im Auftrage
gez. Robowski
Vermessungsoberratsrat

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Mai 1997

BURO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lathinger Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Die von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen und die benachbarten Grundstückseigentümer sowie die nach § 4 des Baugesetzbuches (BauGB) beteiligten Behörden und Stellen haben der vereinfachten Änderung gem. § 13 (1) BauGB zugestimmt/~~nicht zugestimmt~~.

Gieboldehausen, den 03.Sep.1997

Siegel

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor

Der Rat des Flecken hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 (1) BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 16.06.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 03.Sep.1997

Siegel

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist dem/der ²⁾ am ³⁾ gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.

Die/der ²⁾ hat am (Az.: erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben ⁵⁾ - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Göttingen, den

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens- / Der Satzungsbeschluß der vereinfachten Änderung ⁵⁾ ist gemäß § 12 BauGB am 31.07.1997 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden.~~

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 31.07.1997 in Kraft getreten.

Gieboldehausen, den 03.Sep.1997

Siegel

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht ⁵⁾ geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht ⁵⁾ geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den

Gemeindedirektor

Anmerkungen

- 1) Nur falls erforderlich
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 1 DVBauGB vom 14.7.1987
- 3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
- 4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
- 5) Nichtzutreffendes streichen.
- 6) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
"Vogelsburg" 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB)

Der Flecken Gieboldehausen hat den Bebauungsplan Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Vogelsburg" aufgestellt. Dieser wurde dem Landkreis Göttingen angezeigt, der am 12.12.1994 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend machte. Mit Bekanntmachung vom 13.4.1995 wurde der Bebauungsplan Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 16.06.1997 hat der Rat des Flecken die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gem. § 13 (1) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen.

Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB) betrifft nur einen geringen Teil des Bebauungsplanes Nr. 23 und befindet sich an der Geschwister-Scholl-Straße. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Planungsanlaß

Von Seiten eines Grundstücksbesitzers wurde der Antrag gestellt, die überbaubare Fläche zu erweitern, um ein Einzelhaus auf dem Grundstück zu erstellen.

Inhalt der Änderung

Erweiterung der überbaubaren Fläche.

Begründung

Im Rahmen der Bodenordnung (Baulandumlegung) wurde eine Fläche, die für zwei Einzelbauplätze vorgeschlagen war, in drei Baugrundstücke aufgeteilt, während zwei mit einer Baulast zu einer Grenzbebauung - Doppelhausbebauung verpflichtet wurden.

Da sich für die Doppelhausbebauung keine Interessenten gemeldet haben, jedoch für eine Einzelhausbebauung für alle drei Grundstücke Bauwillige vorhanden sind, wurde geprüft, ob eine Einzelbebauung unter Einhaltung der Mindestabstände möglich ist. Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche um 2 m nach Süden und um 1 m und 2 m stufenweise nach Westen, wird die Möglichkeit für eine Einzelhausbebauung geschaffen. Um die Grundstücke einer optimalen Nutzung zuzuführen, wird die überbaubare Fläche entsprechend erweitert.

Die eingetragene Baulast ist in beiderseitigem Einvernehmen aufzuheben.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Süden kann das geplante Wohngebäude 2 m dichter an die Nachbargrenzen herangerückt werden. Für den südlich angrenzenden Garagenhof stellt die Veränderung der überbaubaren Fläche keine Benachteiligung dar. Im Bereich der Flurstücke 546 und 545 können die Gebäude jeweils um 1 m bzw. 2 m näher an die Westgrenze herangerückt werden. Für die benachbarte landwirtschaftliche und öffentliche Grünfläche stellt die erweiterte überbaubare Fläche keine Beeinträchtigung dar.

Durch die Änderung wird die städtebauliche Zielsetzung nicht geändert.

Die bauliche Ausnutzung wird durch die Änderung nicht verändert, da die Grund- und Geschossflächenzahl unverändert beibehalten wird.

Die textlichen Festsetzungen sind unverändert beibehalten.

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung bleibt für den Änderungsbereich unverändert bestehen.

Natur und Landschaft

Durch die Änderung der überbaubaren Fläche wird die zulässige Versiegelung nicht erhöht. Damit wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht geändert. Eine Veränderung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Durch die vorgenommene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß sie gemäß § 13 (1) BauGB vereinfacht durchgeführt wird.

Gieboldehausen, den 03.Sep.1997

gez. Grobecker
Bürgermeister

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor
